

mentos a favor y en contra de cada posible interpretación de la expresión «dos tercios». Que parece ser que el único caso sin resolver es el de cinco miembros. Las únicas resoluciones dictadas hasta la fecha interpretan por defecto los decimales de hasta 0,5, inclusive. Que no tiene fundamento, por tanto, considerar que la mención de «dos tercios» la introdujo el legislador para que el resultado siempre fuera superior a «la mitad más uno», porque no lo es en los casos más sencillos que puedan plantearse. Que «dos tercios» y «la mitad más uno», son dos criterios distintos que en unos casos coinciden y arrojan resultados distintos en otros; pero 3,5 y 3,33 no pueden ser considerados resultados distintos, ambos deben acogerse por defecto. Que, en conclusión, si el legislador era consciente de que coincidían las dos mayorías en varios de los supuestos más básicos, el espíritu de la ley no puede considerarse restrictivo, ni puede serlo tampoco su interpretación. 5. Que, conforme a la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo para el supuesto de cinco Consejeros, es evidente que dos es minoría frente a tres, con lo que el espíritu amplio y no restrictivo de la Ley de Sociedades Anónimas y de la Jurisprudencia se cumple con el acuerdo cuya denegación de inscripción se recurre.

IV

El Registrador Mercantil de Barcelona número X decidió desestimar el recurso interpuesto y mantener la calificación impugnada, e informó: 1. Que debe partirse de la circunstancia de que, frente al régimen general de los acuerdos del Consejo, para la delegación se exige una mayoría reforzada en un doble sentido: en cuanto a los votos favorables, dos tercios frente a la mayoría absoluta y, en cuanto a la base sobre la que se calcula la mayoría, la totalidad de los consejeros frente a los concurrentes a la sesión. Que la delegación de facultades está sujeta a un régimen singularmente severo y diferente al de los restantes acuerdos del Consejo, resultando inadecuado extenderle la postura jurisprudencial sobre cómo computar el quórum de «la mitad más uno» del artículo 140 de la Ley, cuando da lugar a un cifra decimal. Que la Sentencia de 30 de abril de 1971 y la Resolución de 19 de abril de 1967 acudían, para interpretar por defecto el referido quórum de asistencia, a que es principio dominante que informa la Ley de Sociedades Anónimas, en cuanto al quórum se refiere, el de mayoría ya que lo pretendido es que el número de consejeros presentes supere al de ausentes, evitando así que una minoría, negligente o maliciosa, pueda impedir la válida constitución del Consejo. Que es lógica una interpretación que facilite el funcionamiento ordinario del órgano que tiene a su cargo, de modo necesario, la gestión inmediata de la sociedad. Sin embargo, el acuerdo de delegación no reviste tal carácter ordinario, su carácter extraordinario se manifiesta en las cautelas a que se somete y en la posibilidad misma de que los estatutos puedan prohibir la existencia de órganos delegados. En consecuencia, como se trata de adoptar una decisión extraordinaria y de gran trascendencia, lo lógico es acogerse al criterio hermenéutico más estricto, que resulta más acorde no sólo con la literalidad de la norma sino también con su espíritu. Que en este sentido la doctrina ha señalado, entre las razones que justifican la existencia de la mayoría reforzada el que ésta pueda constituir una garantía para evitar en lo posible que a través de una delegación permanente, se elimine la participación activa de los representantes de la minoría en los asuntos de gestión, al exigir, de hecho, en muchos casos su consentimiento para la validez del acuerdo de delegación. 2. Que con el criterio sostenido por el recurrente, resulta que, a pesar de la ausencia, la abstención, el voto en blanco o el voto en contra de más de un tercio de los consejeros, puede quedar adoptado el acuerdo. 3. Que similar problema al del artículo 141 de la Ley, en relación con el Consejo, plantean, en relación con las Juntas Generales, los artículos 102 y 103 de la Ley de Sociedades Anónimas, 17 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 52 de la vigente Ley 21/1995, pues si los consejeros, en cuanto personas físicas, son indivisibles, también lo son, a efectos de asistencia y votación, las acciones y participaciones. Que de admitirse redondeos «a la baja» en el artículo 141, también deberían admitirse, por igual razón en los restantes preceptos antes citados. 4. Que la doctrina científica apoya la interpretación estricta. Los antecedentes legislativos y la más reciente normativa avalan igualmente dicho criterio, así el Anteproyecto de Ley de Sociedades Anónimas que sirvió de base a la Ley de 1951, exigía para la delegación de facultades la unanimidad; la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, de 23 de marzo de 1995, en su artículo 57.1 que dice que la delegación de facultades se regirá por lo establecido para las sociedades anónimas.

V

El Letrado recurrente se alzó contra la anterior decisión, manteniéndose en las alegaciones que se exponen en su escrito de reforma.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 139 a 141 de la Ley de Sociedades Anónimas; las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de abril de 1971 y 4 de febrero de 1972; y la Resolución de 19 de octubre de 1967.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso el Consejo de Administración de determinada sociedad anónima, integrado por cinco personas, acuerda la delegación permanente de sus facultades en un Consejero delegado y la designación del administrador que ha de ocupar tal cargo. Este acuerdo se adopta con el voto favorable de tres de los cinco Consejeros y con el voto contrario expresado por los otros dos restantes. El Registrador deniega la inscripción de dicho nombramiento porque, a su juicio, no ha sido acordado con la mayoría exigida por la norma del artículo 141.2 de la Ley de Sociedades Anónimas —voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo—.

2. En este caso, la aplicación literal de la expresión de dicha norma legal nos daría una cifra decimal inaplicable a las personas físicas, por lo que debe ser redondeada bien por defecto —como sostiene el recurrente—, bien por exceso, posición del Registrador—, y ante tal disyuntiva debe prevalecer esta última interpretación en aras a una mayor representatividad del órgano de administración.

Es cierto que, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 30 de abril de 1971 y 4 de febrero de 1972) y la doctrina de esta Dirección General (Resolución de 19 de octubre de 1967), la exigencia establecida en la Ley de Sociedades Anónimas de que, al menos, concurren la mitad más uno de los componentes del Consejo de Administración para que éste quede válidamente constituido (cfr. artículo 139 del vigente texto legal) es equivalente a la de mayoría absoluta, en tanto en cuanto se pretende que el número de Consejeros presentes sea superior al de ausentes, por lo que la norma queda cumplida por el redondeo de la mencionada cifra por defecto de suerte que se evita que la minoría en forma negligente o maliciosa pueda impedir la válida constitución del Consejo. Pero tal criterio no puede ser aplicable a una norma como la del artículo 141.2 de la Ley que impone una determinada mayoría reforzada para garantizar el grado suficiente de adhesión de los componentes de dicho órgano en la adopción de un acuerdo de tanta trascendencia para la sociedad que justifica un régimen más riguroso que el prevenido para los demás acuerdos del Consejo (así, aparte la exigencia de mayoría reforzada para la delegación permanente de facultades, se exige que ésta conste en escritura pública, se establece que no produce efectos sino cuando se inscriba en el Registro Mercantil —si bien desde la inscripción se retrotraen los efectos de la misma— y los efectos de reelección de los consejeros no se extiende a la delegación —cfr. artículos 151.1 y 141.2 i).f) de la Ley y 152 y 146.2 del Reglamento del Registro Mercantil).

Por otra parte, de admitir la tesis del recurrente resultaría que en el presente caso de Consejo con cinco miembros no habría diferencia entre el quórum y la mayoría exigidos para la adopción de acuerdos ordinarios y los que resultan de la propia exigencia de mayoría de dos tercios.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota y la decisión del Registrador.

Madrid, 25 de mayo de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil de Barcelona número X.

14345 *RESOLUCIÓN de 26 de mayo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Antonio de Echagüe y Méndez de Vigo, en representación de «Holding Ibérica de Inversiones, Sociedad Anónima» (Inverholding), y del socio único de dicha mercantil «Iberinver, Sociedad Anónima», contra la negativa de don José María Rodríguez Barrocal, Registrador mercantil de Madrid número XVI a inscribir una declaración a los efectos prevenidos en la disposición transitoria octava de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Antonio de Echagüe y Méndez de Vigo, en representación de «Holding Ibérica de Inversiones, Sociedad Anónima» (Inverholding), y del socio único de dicha mercantil

«Iberinver, Sociedad Anónima», contra la negativa de don José María Rodríguez Barrocal, Registrador mercantil de Madrid número XVI a inscribir una declaración a los efectos prevenidos en la disposición transitoria octava de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

Hechos

I

Don José Antonio de Echagüe y Méndez de Vigo dirige escrito, con firma legitimada al Registro Mercantil de Madrid, con fecha 1 de diciembre de 1995, en el que declara: Que la sociedad «Holding Ibérica de Inversiones, Sociedad Anónima» (Inverholding), se constituyó por escritura otorgada el día 15 de diciembre de 1975, subsanada por otra de 7 de abril de 1976, ambas autorizadas por el Notario don Juan Manuel de la Puente Méndez, las cuales con fecha 9 de junio de 1976 fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid. Que con fecha 30 de junio de 1992 su Junta universal acordó la transformación en sociedad de responsabilidad limitada, acuerdo que, junto con el de adaptación estatutaria, está pendiente de ejecución por causas de fuerza mayor con incidencia judicial en trámite. Que la totalidad del capital de «Holding Ibérica de Inversiones, Sociedad Anónima», es detentado por el socio único «Iberinver, Sociedad Anónima», constituida el 15 de diciembre de 1995, domiciliada en Las Rozas e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia. Que solicita se tenga por presentada en tiempo y en forma la declaración a los efectos prevenidos en la disposición transitoria octava de la Ley 5/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

II

Presentada la anterior declaración en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica. Defectos: Según este Registro don José Antonio de Echagüe y Méndez de Vigo no tiene facultades para certificar (artículo 109 Reglamento del Registro Mercantil). En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil.—Madrid, 19 de enero de 1996.—El Registrador, José María Rodríguez Barrocal.»

III

Don José Antonio de Echagüe y Méndez de Vigo, en representación de la mercantil «Holding Ibérica de Inversiones, Sociedad Anónima» (Inverholding), así como del socio único de ésta, la mercantil «Iberinver, Sociedad Anónima», interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que el firmante de este recurso está plenamente legitimado para la interposición del mismo, conforme al artículo 67, letra a) del Reglamento del Registro Mercantil, por cuanto: a) Actúa como apoderado general de «Holding Ibérica de Inversiones, Sociedad Anónima», cargo para el que fue designado en la escritura de constitución de la sociedad, inscrita en el Registro Mercantil, y no caducado al no tratarse de cargo de administrador ni vinculado al mismo, lo que se acredita por remisión a los correspondientes asientos de los Libros del Registro Mercantil de Madrid; b) además, actúa como Consejero delegado del único socio de la anterior sociedad, con plena capacidad de obrar en su nombre, lo que se acredita por remisión a los oportunos asientos en los Libros a cargo del Registro Mercantil de Madrid. 2.º Que el artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil regula la facultad de certificar actas y acuerdos del órgano colegiado de las sociedades mercantiles, por lo que resulta inaplicable al caso que se contempla, al tratarse de la inscripción de un documento que en modo alguno es un «acta» ni refleja «acuerdo del órgano colegiado» (inexistente en «Holding Ibérica de Inversiones, Sociedad Anónima»), sino que declara por imperativo legal un hecho objetivo acaecido en la vida societaria tiempo atrás, anterior incluso a la propia Ley 2/1995, de 23 de marzo. 3.º Que al basar el señor Registrador su calificación en un precepto inaplicable al caso, y con la ambigüedad de no indicar si la falta se aprecia respecto a la sociedad unipersonal o respecto al socio único, deja sin motivación legal su decisión, infringiendo lo dispuesto en el artículo 62.3 del Reglamento del Registro Mercantil y en los artículos 54 y 63 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, Ley 30/1992, de 26 de noviembre; 4.º Que la declaración de que habla la disposición

transitoria octava de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, es excepcional y peculiar, no asimilable a un acta o certificación de acuerdos, la facultad certificante a que alude no ha de entenderse necesariamente referida al artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil, sino más bien a persona con facultades bastantes para acreditar la realidad del hecho objetivo que ha de reflejar la declaración. No hay razón para negar tal facultad al socio único o a su representante. En el caso de «Holding Ibérica de Inversiones, Sociedad Anónima», es claro que el señor Echagüe tiene la facultad certificante a tales efectos, ya que ostenta poderes para ello como apoderado general, que sustituye al Administrador Gerente, único cargo caducado. 5.º Que en la declaración cuya denegación de inscripción se impugna, don José Antonio Echagüe declaraba actuar también en nombre del socio único, la sociedad «Iberinver, Sociedad Anónima», lo que no ha sido objeto de tacha por el señor Registrador. Que teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 127 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, es indudable el legítimo interés de «Iberinver, Sociedad Anónima», representada por su Consejero delegado, en la inscripción de la declaración de unipersonalidad de «Holding Ibérica de Inversiones, Sociedad Anónima», por cuanto el incumplimiento de lo dispuesto en la disposición transitoria octava le acarrearía responsabilidades expresamente invocadas en el punto 2, de la citada disposición; que ello equivale a un mandato legal para instar dicha inscripción incluso aunque la sociedad unipersonal no quisiese o no pudiese hacerlo, para lo que el artículo 127 antes transcrito la faculta indudablemente.

IV

El Registrador mercantil de Madrid número XVI acordó mantener la nota de calificación en todos sus extremos no accediendo a la reforma solicitada, siendo de advertir que la sociedad, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria sexta, número 2, se encuentra disuelta de pleno derecho y serán cancelados todos sus asientos con los efectos previstos en tal disposición, e informó: Que considerando lo que dispone la disposición transitoria octava de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, y que el único punto que se plantea en el recurso es el relativo en si, con relación a la sociedad «Holding Ibérica de Inversiones, Sociedad Anónima», el recurrente tiene o no facultades para certificar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil. Que consultados los Libros del Registro, en la inscripción segunda de la hoja abierta a dicha sociedad, inscripción de fecha 14 de septiembre de 1977, en la que constan los acuerdos de la Junta general universal de 30 de junio de 1977, se nombra Administrador Gerente y Consejero delegado a don José Antonio Echagüe y Méndez Vigo. Que cualquiera que sea la interpretación que se dé a los términos utilizados en la inscripción, en ningún caso se les puede atribuir facultades certificantes, ya que: 1.º Si se le considera como un Apoderado general, no tiene tales facultades, ya que, al no tener la consideración de órgano de administración, no está incluida en ninguno de los apartados que se relacionan en el artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil. 2.º Que si se le considera como Administrador único, su cargo habría caducado, ya que, conforme al artículo 22 de los Estatutos, ejercerá su cargo por período de tres años y, según el Registro, fue nombrado en la Junta general universal de 30 de junio de 1997; el cargo está inscrito pero no está vigente. Que la disposición transitoria octava de la Ley 2/1995 exige que la declaración sea suscrita «por persona con facultad certificante», y, en consecuencia, han de aplicarse las reglas antes citadas.

V

El recurrente se alzó contra el anterior acuerdo, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que la disposición transitoria octava no hace la menor referencia al artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil, y sólo exige que se presente una mera declaración y no certificación, ni que sea consecuencia de un acuerdo del órgano de administración. Se trata de un documento muy especial y excepcional, completamente distinto a los usuales en la práctica registral mercantil. Que no hay motivo para excluir de los llamados a cumplir la exigencia de la disposición transitoria octava de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, al socio único o a sus representantes legales. Que el señor Registrador incluye en su acuerdo que es de advertir que esta sociedad, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria sexta, número 2, se encuentra disuelta de pleno derecho y serán cancelados todos sus asientos con los efectos previstos en tal disposición; hay que oponerse por los siguientes motivos: 1. Que es cuestión ajena a la que motivó en su momento el recurso gubernativo. 2. Que no tiene en cuenta que «Holding Ibérica de Inversiones, Sociedad Anónima», en Junta de 22 de junio de 1992, ratificada en la de 30 de junio de 1995, acordó su transformación en sociedad de responsabilidad limitada. 3. La

disposición transitoria sexta, número 2, del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas no es aplicable al caso, ya que se había acordado con anterioridad su transformación en sociedad de responsabilidad limitada, contando con un capital de 500.000 pesetas, suficiente para ello. 4. Que el acuerdo del señor Registrador en este punto no responde a la doctrina de la Dirección General de la Resolución de 18 de marzo de 1992, ni se atiene a los requisitos del artículo 212 del Reglamento del Registro Mercantil, ni es consecuencia de un expediente instruido con audiencia al interesado. 5. Que la disolución y cancelación de asientos es un acto administrativo de graves consecuencias para la sociedad, sus socios y otras personas, que debe hacerse con la garantía y requisitos de la vigente Ley de Procedimiento Administrativo y Reglamento del Registro Mercantil.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 126, 127 y 129 y la disposición transitoria octava de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 11.3 del Reglamento del Registro Mercantil, y la Resolución de 29 de abril de 1998,

La cuestión a resolver en el presente recurso se centra en determinar cuál es la persona legitimada para suscribir la declaración relativa a la situación de unipersonalidad de una sociedad a efectos de su inscripción en el Registro Mercantil, conforme a lo previsto en la disposición transitoria octava de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, aplicable tanto a éstas como a las anónimas.

Como ya señalara la Resolución de este centro directivo de 29 de abril del presente año, dicha disposición transitoria ha arbitrado un mecanismo, simplificado en cuanto a su forma, para que las sociedades que a la entrada en vigor de aquella Ley estuvieran en situación de unipersonalidad pudieran hacerlo constar en el Registro Mercantil. La simplificación formal se traduce en la posibilidad de que, frente a la exigencia general de que tal declaración se haga constar a efectos de inscripción en escritura pública, tal como establece el artículo 126.1 de la misma Ley —aplicable a las sociedades anónimas en virtud de lo dispuesto en el artículo 311 que en su Ley reguladora introdujo el apartado 23 de la disposición adicional primera—, se hiciese a través de una declaración suscrita por persona con facultad certificante y firma legitimada.

En definitiva, ha de determinarse si esa facultad de certificar la ostenta tan solo quien puede hacerlo en nombre de la sociedad unipersonal o también el socio único de la misma. Y la solución ha de ser la primera, por cuanto: a) La norma impone la obligación de presentar la declaración a la propia sociedad en situación de unipersonalidad, no a su socio único; b) es aquella la obligada a dar publicidad a su condición de unipersonal no sólo a través del Registro Mercantil, sino también en su documentación, correspondencia, etc., tal como resulta del mismo artículo 126.2 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; c) aun cuando la ausencia de publicidad también afecte al socio único (cfr. artículo 129 de la misma Ley) su posición de tal le permite fácilmente compeler al órgano de gestión de la sociedad a cumplir aquella obligación; d) es la sociedad la llamada a constatar la unipersonalidad pues si las acciones son nominativas o tan sólo existen resguardos provisionales, la condición de socio único se pondrá de manifiesto a través del contenido del libro-registro de socios que ha de llevar la propia sociedad (artículo 55 de la Ley de Sociedades Anónimas), y de estar representadas por anotaciones en cuenta o por títulos al portador, aun cuando cualquier persona puede, en principio, acreditar su titularidad a través del certificado de la entidad encargada de la llevanza del registro contable o por exhibición de los títulos, la presentación de tales documentos a la sociedad es presupuesto para el ejercicio de los derechos de socio (cfr. artículo 104 de la misma Ley), de suerte que es ella la que ha de reconocer la titularidad de las acciones; e) finalmente, el, a modo de tracto sucesivo, que exige el apartado 3 del artículo 11 del Reglamento del Registro Mercantil tan sólo cabe entenderlo referido a los apoderados o administradores que figuren inscritos en la propia hoja en la que ha de practicarse una inscripción.

Otra cosa es que una vez inscrita la unipersonalidad, con identificación del socio único, las decisiones de éste, en cuanto ejerza las competencias de la Junta General, puedan acceder al Registro Mercantil, ya las formalice él directamente como si lo hacen los administradores de la sociedad, tal como permite el artículo 127 de la primera de aquellas Leyes, respetando así el principio registral de tracto sucesivo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la decisión del Registrador y su nota de calificación.

Madrid, 26 de mayo de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil de Madrid número XVI.

14346 *RESOLUCIÓN de 28 de mayo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Caja de Ahorros y Montes de Piedad de Córdoba contra la negativa de don Jesús Muro Molina, Registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Juan Luis Malia Benítez, en nombre de la Caja de Ahorros y Montes de Piedad de Córdoba, contra la negativa de don Jesús Muro Molina, Registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

El día 19 de enero de 1990 la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba inició procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, con respecto a la finca número 25.159 (trozo de terreno en pago de la Soledad o parcela denominada «Pie de Gallo», en el sitio de Piedra del Gallo), inscrita en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera, propiedad de la sociedad demandada «Construcciones Aragón, Sociedad Limitada». Dicho procedimiento judicial fue tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Cádiz. Con fecha 3 de septiembre de 1990 se expidió certificación de cargos, en la que el Registrador hizo constar que la finca originariamente hipotecada «fue agrupada en unión de 27 fincas más y aportada en su totalidad a la Junta de Compensación y previas las segregaciones correspondientes, se adjudicó a la entidad «Manuel Aragón, Sociedad Limitada», ocho solares edificables, acompañando a dicha certificación de cargas fotocopias de los libros del Registro en los que consta tal segregación y adjudicación de cada uno de los ocho solares, como fincas registrales números 38.142, 38.144 a 38.149 y 38.151, a favor del deudor hipotecario, haciendo constar en cada una de estas que como procedente de parte de la registral número 25.159, aportada a la Junta de Compensación, se halla gravada con hipoteca a favor de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba. Con fecha 18 de septiembre de 1991 se adjudicó a la sociedad recurrente la finca en segunda subasta, y con fecha 28 de octubre siguiente se dictó por el Juzgado auto de adjudicación, expidiéndose testimonio de dicho auto como título para la correspondiente inscripción registral, al que el día 13 de febrero de 1993 se adicionó una aclaración de que la finca en su día hipotecada había sido agrupada en unión de otras, y que efectuadas las segregaciones de aquella primitiva provenían los ocho solares edificables que constituyeron las fincas registrales que el Registrador de la Propiedad, asimismo consignó en la certificación de cargas, gravadas con hipoteca a favor de la sociedad acreedora.

El día 7 de octubre de 1992, por la representación de la demandada se presenta escrito en los autos del procedimiento judicial sumario referido, interesándose la nulidad del auto de adjudicación, desestimando el Juzgado la nulidad en auto de 29 de enero de 1993, el cual fue recurrido en la Audiencia Provincial del Cádiz, que lo confirmó en auto de 8 de noviembre de 1993. Ambos autos fueron adicionados al auto de adjudicación y testimonios.

II

Presentado el testimonio del auto de adjudicación en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera fue calificado con la siguiente nota: «Examinado nuevamente el presente documento, así como el testimonio de ampliación insertado posteriormente en el mismo, de los autos de fecha 29 de enero de 1993, dictados por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de los de Cádiz y el 8 de noviembre de 1993 dictado por la ilustrísima Audiencia Provincial de Cádiz, sin que ninguno de ellos se refiera a la adjudicación de las ocho fincas o solares que en el sistema de compensación fueron adjudicados a la entidad demandada «Construcciones Manuel Aragón, Sociedad Limitada», defecto formal que, a juicio del Registrador que autoriza la presente nota, impide la práctica de las inscripciones en los nuevos folios registrales abiertos a las mismas, como así ya se hizo constar en otra nota extendida por este Registro con fecha 14 de mayo de 1992, cuyo contenido se confirma por medio de la presente, se suspende la inscripción ordenada en el auto de adjudicación de fecha 28 de octubre de 1991, por ser distinta la finca subastada y adjudicada, de las que hoy resultan inscritas a nombre de la entidad demandada,